



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 659 -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

16 OCT. 2013

CHRISTIAN OMAR BERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivos
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 16 OCT. 2013

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; Hoja de Ruta Nº 030387, de fecha 18 de octubre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 526-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP del 10 de octubre de 2013; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y los adjudicatarios **ALBERTO FERNANDEZ JUSTO y NORA SILVIA MERELLO RAMOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 04, Barrio XI, Grupo Residencial 4, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025979, estableciéndose en la sexta cláusula que: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno";

Que, notificada la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 14 de julio de 2010, por la que se inicia el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, **ALBERTO FERNANDEZ JUSTO y NORA SILVIA MERELLO RAMOS**, Hoja de Ruta Nº 030387, de fecha 18 de octubre del 2011, se apersonaron al proceso y señalaron que cumplieron con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, siendo que ha edificado su vivienda, no ha subdividido el predio, no ha contravenido zonificación o uso asignado y haciendo uso de su derecho a la propiedad ha transferido el predio a terceros, por ello solicita la conclusión del procedimiento administrativo y de la anotación preventiva al haber cumplido la exigencia contenida en el artículo 2 de la Resolución Ministerial Nº 699-97 MTC.15.04, al respecto se debe manifestar que los adjudicatarios al haber transferido el predio a un tercero, incurren en causal de resolución de contrato, tal como dispone el artículo 10 literal d) del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley Nº 28703 y en lo concerniente a la norma por la cual se rige el procedimiento de resolución de contrato de adjudicación es la ley 28703 y su reglamento y no la Resolución Ministerial Nº 699-97 MTC.15.04.

Que, los adjudicatarios no han podido demostrar el cumplimiento de cada una de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose a su vez las causales de resolución contractual, establecidas en el artículo 10º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 10 de julio de 2013, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a terceros ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que los administrados no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio, que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Consta de la Partida Electrónica N° P01025979 del Registro de Predios de Lima, Asiento 00005, que **JUANA ESPERANZA VILLEGAS FARFAN y GUILLERMO TORRES SANCA**, adquiere el predio sub materia, mediante Escritura de 2010 otorgada ante Notario del Callao Dra. Corina Milagros Gonzales Barrón. La Partida Registral la inscripción de carga, constando la Anotación del Inicio del presente procedimiento administrativo, por lo que al ser de anterior fecha, prevalece sobre los actos jurídicos celebrados y registrados con fecha posterior, de lo que se infiere que la compra venta registrada en el asiento 00005, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones" y asimismo debe dejarse en claro que de conformidad al artículo 10 literal d) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703, es causal de resolución de contrato el haber transferido a terceros el predio.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, **JUANA ESPERANZA VILLEGAS FARFAN y GUILLERMO TORRES SANCA**, se apersonaron mediante Hoja de Ruta N° 015565, de fecha 17 de julio del 2009; Hoja de Ruta N° 007811, de fecha 22 de marzo del 2011; Hoja de Ruta N° 024455, de fecha 04 de noviembre del 2012; Hoja de Ruta N° 033952, señalando como primer punto, que mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 12 de julio de 2010, adquirido el predio, y como segundo punto solicita la anulación del Procedimiento Administrativo de reversión de propiedad que se encuentra en curso, respecto al primer punto la escritura pública es de fecha posterior a la inscripción de la anotación preventiva, de tal modo que los efectos de la posterior transferencia se encuentran enmarcados al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación o al reconocimiento del derecho de propiedad. Respecto al segundo punto el Procedimiento Administrativo de reversión de propiedad se encuentra enmarcado a la ley 28703 y su reglamento y revisado el expediente no existe vicio que invalide el procedimiento, en atención a ello no procede la anulación.

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

PRIMERO: PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ALBERTO FERNANDEZ JUSTO y NORA SILVIA MERELLO RAMOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 04, Barrio XI, Grupo Residencial 4, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025979, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el artículo 10 literal d) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703.

SEGUNDO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Ing. Rowland Cuya Coronado
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial (e)